

Kauno r. sav., Raudondvario sen., Šilelio k., sklypo (kadastrinis Nr. 5270/0010:772) kurio plotas 0,0725 ha, keičiama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios teritorijos/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos) detaliojo plano koregavimas

Planavimo organizatorius:	Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius
Plano rengėjas:	MB „Geoatika“

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Objektas: Kauno r. sav., Raudondvario sen., Šilelio k., sklypo (kadastrinis Nr. 5270/0010:772) kurio plotas 0,0725 ha, keičiama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios teritorijos/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos) detaliojo plano koregavimas.

Planavimo tikslai – koreguoti statybos ribą, statybos zoną bei planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus, nekeičiant žemės naudojimo paskirties, būdo, teritorijos naudojimo reglamentų.

Detaliojo plano koregavimo rengimo pagrindas: Detalusis planas koreguojamas vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 punktu, kuriame numatyta, kad detaliuosiuose planuose (arba vietovės lygmens bendruosiuose planuose, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas) nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis gali būti koreguojami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai.

Planavimo iniciatorius: fizinis asmuo.

Rengėjas: MB "Geoatika", Taikos pr. 5, Klaipėda, tel. +37061530201, El.paštas: reda.burnn@gmail.com, Teritorijų planavimo vadovė: Laura Merkelienė (atestato Nr. ATP 1779).

2. ESAMA SITUACIJA

Žemės sklypo adresas: Kauno r. sav., Raudondvario sen., Šilelio k., Vlado Dautarto g. 10A.

Unikalus numeris: 4400-2099-4734.

Kadastrinis numeris: 5270/0010:772.

Pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo plotas: 0.0725 ha.

Servituto teisės žemės sklype: Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

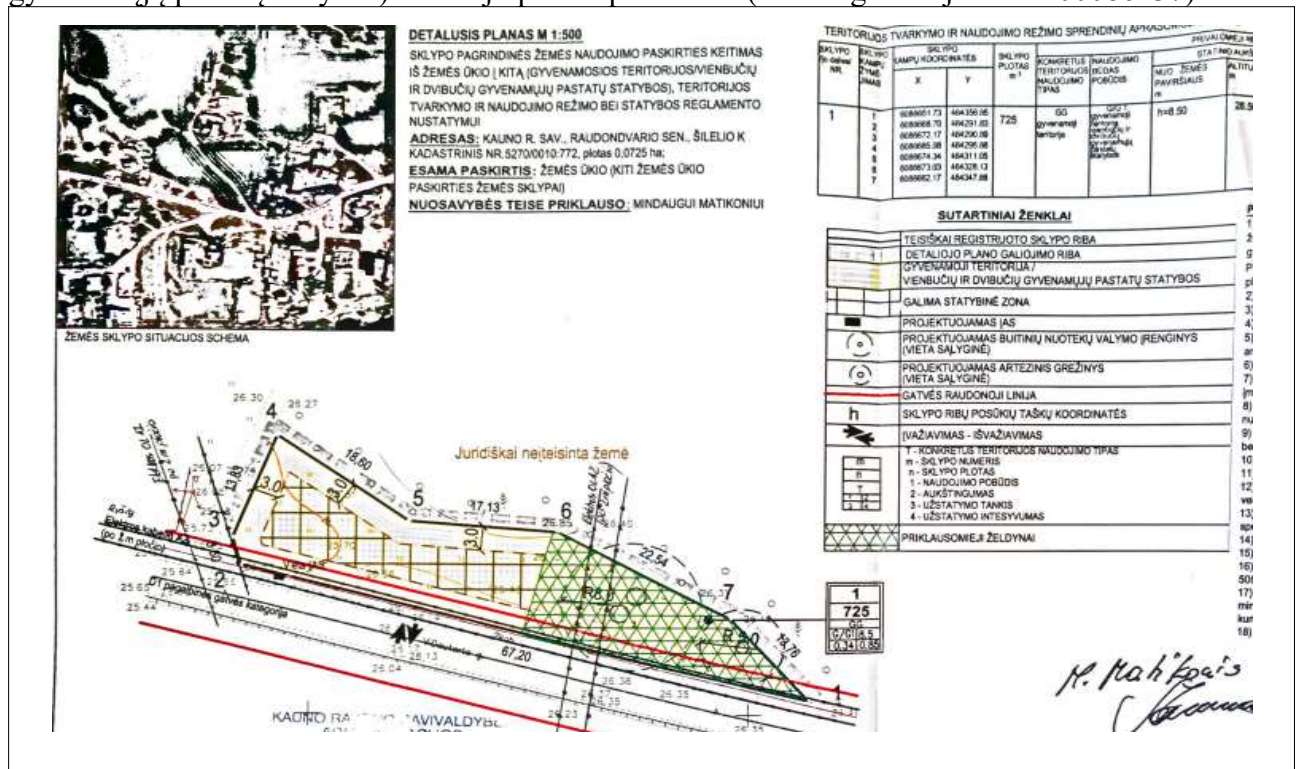
Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) - 0.0725 ha;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.0047 ha;
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) - 0.0525 ha;
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.0111 ha;

Sklypui galioja teritorijų planavimo dokumento – 2015-07-16 Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius įsakymu ĮS-1281 patvirtinto Kauno r. sav., Raudondvario sen., Šilelio k.,

	Lapas	Lapų
	2	8

sklypo (kadastrinis Nr. 5270/0010:772) kurio plotas 0,0725 ha, keičiama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios teritorijos/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos) detaliojo plano sprendiniai (TPD registracijos Nr. T00086237).



Ištrauka iš 2015-07-16 Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius įsakymu ĮS-1281 patvirtinto Kauno r. sav., Raudondvario sen., Šilelio k., sklypo (kadastrinis Nr. 5270/0010:772) kurio plotas 0,0725 ha, keičiama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios teritorijos/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos) detaliojo plano

Vadovaujantis 2015-07-16 Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius įsakymu ĮS-1281 patvirtinto Kauno r. sav., Raudondvario sen., Šilelio k., sklypo (kadastrinis Nr. 5270/0010:772) kurio plotas 0,0725 ha, keičiama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios teritorijos/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos) detaliojo plano sprendiniais žemės sklypui nustatyti šie reglamentai:

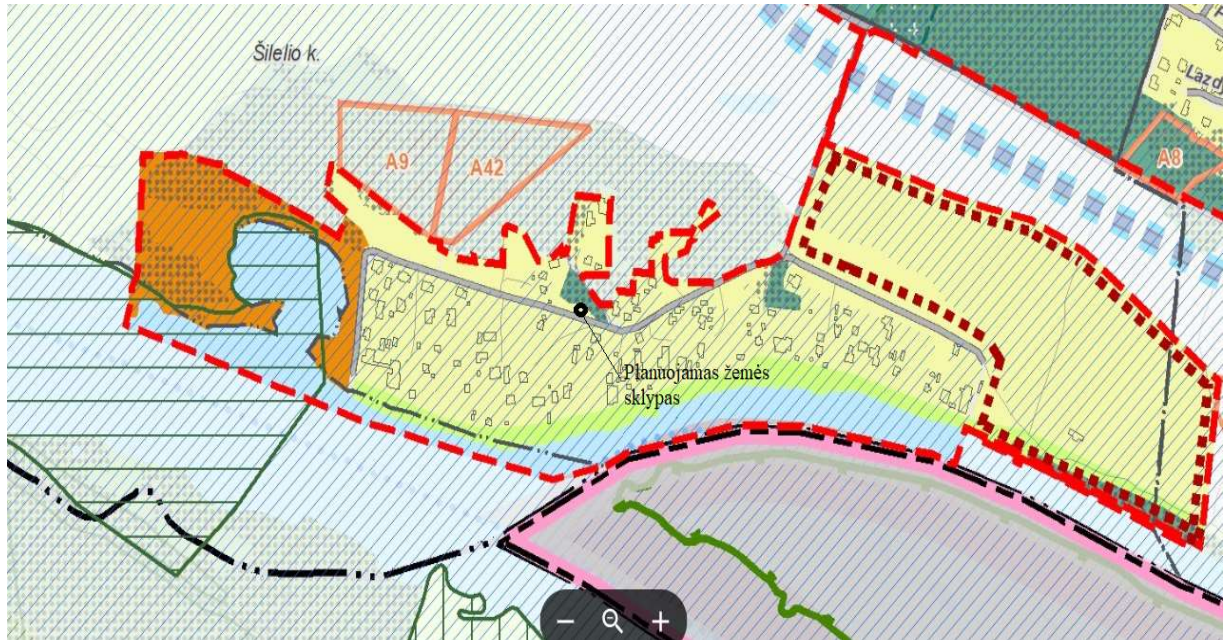
SKLYPO NO. (kadastrinis Nr.)	SKLYPO KAMPŲ KOORDINATĖS	SKLYPO PLOTAS m ²	KONKRETIUS TERITORIJOS NAUDOJIMO TIPAS	NAUDOJIMO BŪDAS	PRIVALOMIEJI REIKALAVIMAI				KITI REIKALAVIMAI						
					NUO ŽEMĖS PAVIRŠIAUS m	ALTITUDĖ m	IKI KARNYZO m	UŽSTAT. ANKURMAS	UŽSTAT. INTENSIVUMAS	UŽSTAT. TIPAS	SERVITUTAI	STATINIŲ AUKŠČIŲ SKAIČIUS	STATINIŲ PASKIRTYS	ŽEMĖS NAUDOJIMO APRIBOJIMAI (pagal LRV 1992 05 12 nut. Nr. 343 (LRV 1995 12 29 nut. Nr.1640 red.))	
1	808865.173 808868.70 808872.17 8088695.08 8088674.34 8088673.03 8088662.17	484356.65 484291.63 484290.69 484295.66 484311.05 484326.13 484347.88	725	GG gyvenamoji teritorija	GG I gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos	h=8.50	26.50	---	0.34	0.85	pavieniai užstatymas	nėra	1-2	nėra	1) Kelių apsaugos zonos. 2) Elektros linijų apsaugos zona. 3) Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos. 4) Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos. 5) Projektuojamų ir kitų apsaugos zonos bus nurodytos juos pakojus.

Ištrauka iš 2015-07-16 Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius įsakymu ĮS-1281 patvirtinto Kauno r. sav., Raudondvario sen., Šilelio k., sklypo (kadastrinis Nr. 5270/0010:772) kurio plotas 0,0725 ha, keičiama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitą (gyvenamosios teritorijos/ vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos) detaliojo plano

3. ŽEMĖS SKLYPUI TAIKOMI GALIOJANČIŲ ATITINKAMO LYGMENS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIAI

Bendrieji planai:

Vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano 2-ojo pakeitimo sprendiniais, planuojamas žemės sklypas patenka į gyvenamąją mažo užstatymo intensyvumo zoną, greta esamos gatvės.



Gyvenamoji mažo užstatymo intensyvumo zona (U_GG_V_F)		Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV)	Kitos paskirties žemė (KT); Konservacinės paskirties žemė (C)	G1, K, V, B, E, R, I1, I2, C2	2 aukštai / 9 m	40	0,8
---	--	--	---	-------------------------------	-----------------	----	-----

Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano 2-ojo pakeitimo sprendinių

Pagal LR Susisiekimo ministerijos viešai skelbiamus Valstybinės reikšmės kelių apsaugos zonų nustatymo planą Kauno rajono savivaldybėje Vlodo Dautarto nėra priskirta prie rajoninio kelio ar kelio tęsinio, neturi pagal kelių įstatymą nustatytos kategorijos, todėl jai nėra nustatoma kelio AZ. Specialioji sąlyga - kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) - 0.0525 ha, naikinama.

	Lapas	Lapų
	4	8



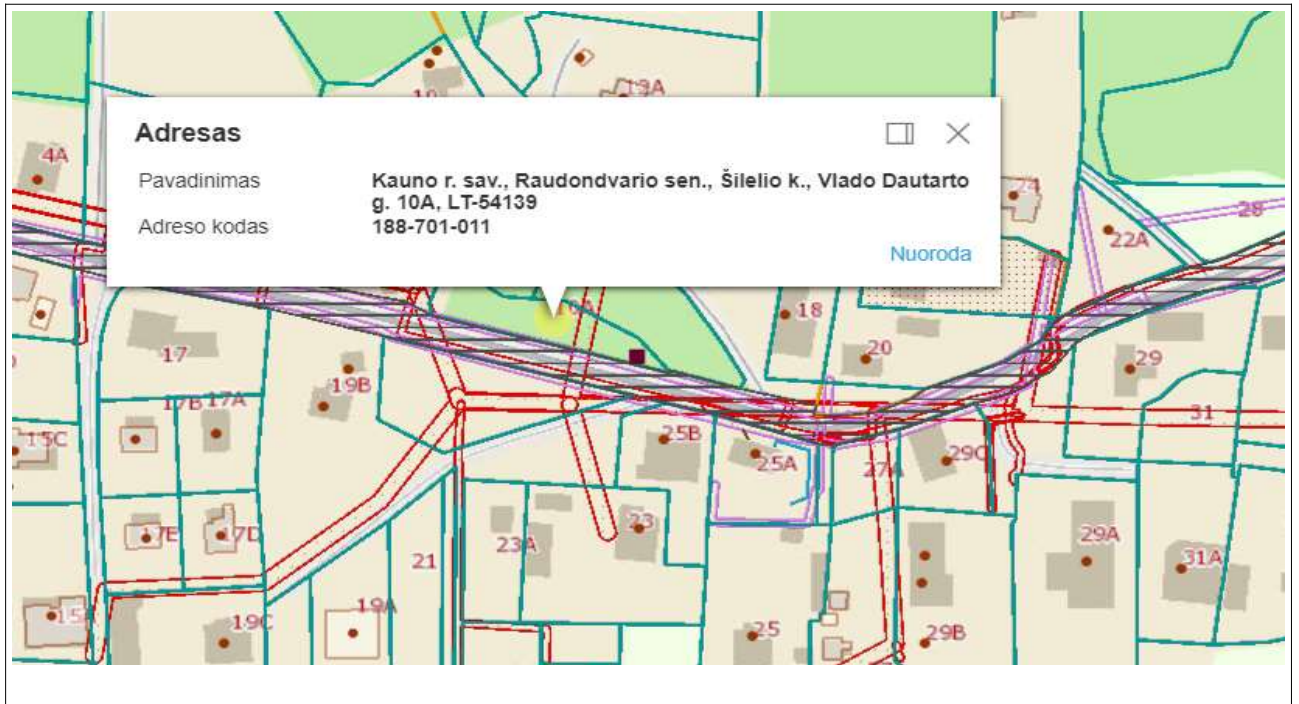
SUTARTINIAI ŽENKLAI:

	Administracinė savivaldybės riba
	Magistralinių kelių apsaugos zona 70m pločio
	Krašto kelių apsaugos zona 50m pločio
	Rajoninių kelių apsaugos zona 20m pločio
	Gretimų žemės sklypų ribos, kuriuose nustatoma (esanti) kelių apsaugos zona
	Kelias Nr. A1 Valstybinės reikšmės kelio numeris

Ištrauka iš Valstybinės reikšmės kelių apsaugos zonų nustatymo planas Kauno rajono savivaldybėje

Vadovaudamasi regionų geoinformacinės aplinkos (REGIA) duomenų bazės žemėlapiu, pateikiamos Vlado Dautarto gatvės, kaip VI Registrų centre įregistruoto inžinerinio statinio ribos (Žr. Ištrauka iš regionų geoinformacinės aplinkos (REGIA) duomenų bazės).

	Lapas	Lapų
	5	8



Ištrauka iš regionų geoinformacinės aplinkos (REGIA) duomenų bazės

3. SPRENDINIAI

3.1 Statybos zona, statybos riba, statybos linija. Statybos zona ir statybos riba nustatoma vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, kuriame teigiama, kad statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki sklypo ribos ir gatvių radonųjų linijų, išskyrus atvejus, kai mažesnis atstumas numatytas teritorijų planavimo dokumentuose, ir kiti reikalavimai. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Statybos riba šiaurinėje sklypo pusėje mažinama iki 1 m atstumu nuo sklypo ribos, gavus besiribojančio žemės sklypo savininko sutikimą. Statybos riba kitose sklypo pusėse paliekama nustatyta galiojančiu detaliuoju planu. Planuojami statiniai atitiks Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelėje nustatytus minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų.

Užstatymas nuo miško ribos planuojamas pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 3 priedą, 5 metrai nuo medžio kamieno iki pastato išorinės pusės.

3.2 Planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai.

Vandentiekio tinklai. Bus jungiamasi į artimiausius projektuojamus geriamojo vandens tiekimo tinklus Vlodo Dautarto gatvėje greta sklypo ribos.

Paviršinės (lietaus) nuotekos. Lietaus nuotekų išleidimo būdas - infiltruojama į gruntą. Ateityje atsiradus centralizuotoms nuotekų surinkimo sistemoms, bus prisijungiama prie jų. Paviršinės (lietaus) nuotekos nebus išleidžiamos į drenažo tinklus.

	Lapas	Lapų
	6	8

Buitinių nuotekų tvarkymo tinklai. Sprendinys numatytas detaliuoju planu nekeičiamas. Numatytas vietinis buitinių nuotekų valymo įrenginys.

Vandens tiekimo tinklai bei įrenginiai bus projektuojami ir statomi vadovaujantis galiojančiais teisės aktais, normatyviniais dokumentais, bei parengtais ir patvirtintais teritorijų planavimo dokumentais.

3.3 Susisiekimo komunikacijos. Esamu detaliuoju planu suplanuota susisiekimo sistema nekeičiama. Patekimas į sklypą paliekamas esamas (nustatytas detaliuoju planu).

3.4 Atstumai iki pastatų. Vadovaujantis “Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, planuojami statiniai atitinks 6 lentelėje nustatytus minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų.

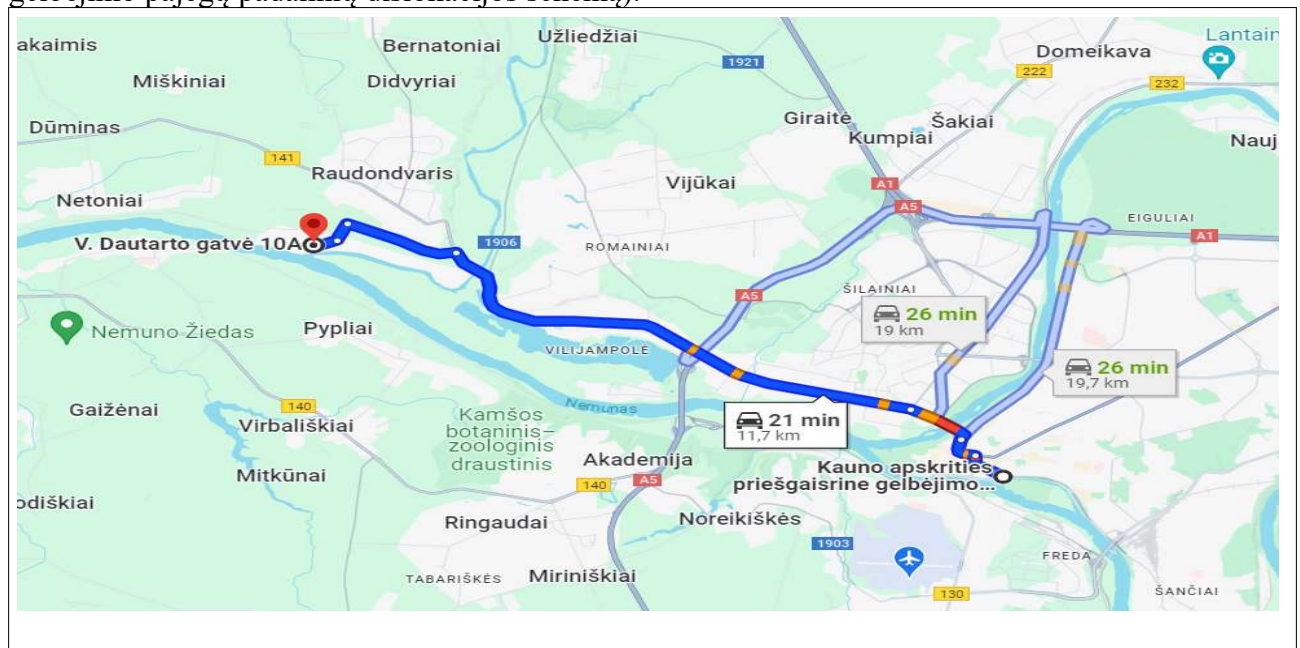
Projektuojamų statinių galimi atsparumo ugniai laipsniai I, II. Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelėje nurodyti minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų.

6 lentelė.

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	II
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

3.5 Privažiavimas. Gaisrinis privažiavimas prie sklypo numatomas iš Vlado Dautarto gatvės.

3.6 Išorės gaisro gesinimas. Artimiausia priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija yra adresu Nemuno g. 2-1, Kaunas, nutolusi nuo planuojamos teritorijos per 11.7 km (Žr. Priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacijos schemą).



Priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacijos schema

3.7 Želdiniai. Planuojamame sklype nėra saugotinių medžių ir krūmų. Detaliuoju planu numatyta apželdinama teritorijos dalis nekeičiama.

3.8 Žemės sklypo higieninė situacija triukšmo aspektu

	Lapas	Lapų
	7	8

Leidžiami triukšmo lygiai gyvenamoje aplinkoje nustatyti pagal HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

Esant leidžiamų triukšmo ribinių dydžių gyvenamajame pastate bei jo aplinkoje galimam viršijimui, statinio projekto rengimo metu bus numatytos reikiamos priemonės jam mažinti.

	Lapas	Lapų
	8	8